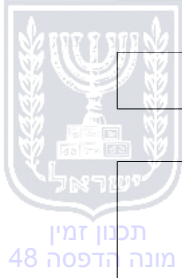


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0654475

נת/מק/547/4/3 - שני מבני מגורים ברחוב בן שלום עובדיה



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה לאפשר את מימוש הבנייה במגרש מס' 3 מתכנית מאושרת נת/547/4/2. עיקרי שינוייה: הוספת מבנה לחלקה, שינוי גובה קומות, שינוי קווי בניין, תוספת יח"ד, הגדלת שטחים עיקריים, הגדלת שטחי שירות בתת הקרקע ושינוי הוראות בינוי. התכנית כוללת הוספת שתי כיתות גן ילדים בקומת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 נת/מק/547/4 - 3 - שני מבני מגורים ברחוב בן שלום  
 עובדיה

מספר התכנית 408-0654475

1.2 שטח התכנית 5.350 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
 כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א) (א) 4, 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (13), 62 א (א) (1) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
 לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

186575 קואורדינאטה X

691082 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב בן שלום עובדיה, נתניה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8249	מוסדר	חלק	116	119

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/547/4/2	3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



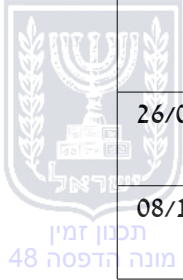
תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982		2844	תכנית נת/7/400 מוחלפת ע"י תכנית זו	החלפה	נת/7/400
08/12/2014	1688	6936	תכנית נת/2/4/547 מוחלפת ע"י תכנית זו	החלפה	נת/2/4/547



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמי שנער				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמי שנער		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת הקצאה בהסכמת בעלים	11: 55 24/05/2020	עמי שנער	24/05/2020			מחייב	טבלאות הקצאה
כן		10: 55 08/04/2019	עמי שנער	07/04/2019			רקע	טבלת שטחים
לא		12: 20 26/12/2018	קידר בעז	06/12/2018		1: 1	מנחה	בדיקת הצללה
לא		15: 11 09/06/2020	עמי שנער	09/06/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	תכנית בינוי	19: 46 17/05/2020	עמי שנער	07/05/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		19: 48 17/05/2020	גל גרונר	07/05/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		17: 28 17/10/2018	אדיר אלווס	03/10/2018		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		17: 39 17/10/2018	אדיר אלווס	03/10/2018	13		מנחה	שמירה על עצים בוגרים

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אשדר חברה לבנייה בע"מ		אשדר חברה לבנייה בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	57	03-6374208		niritr@ashdar.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יגאל אלון 57 תל אביב.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אשדר חברה לבנייה בע"מ		אשדר חברה לבנייה בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	57	03-6374208		niritr@ashdar.co.il

(1) כתובת: יגאל אלון 57 תל אביב.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמי שנער	23076	מן-שנער אדריכל	תל אביב- יפו	(1)	67	03-5621117		office@mann-shinar.com
הנדסאי אדריכלות נוף	אגרונום	אדיר אלווס		"אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ"	חגור	(2)	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ בניה ירוקה	יועץ סביבתי	קידר בעז	353.05.18. 01	יוזמות למען הסביבה והקהילה	תל אביב- יפו	(3)	6	077-3508001	077-3508003	office@yozmot-sviva.com
	יועץ תחבורה	גל גרונו	78717		טירת כרמל	(4)	2	04-8559111		gal@grdel.co.il
	מודד	ירון לזר	700	לזר- ב.ג. מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	(5)	6	09-8828151		

(1) כתובת: יגאל אלון 67 תל אביב.

(2) כתובת: הנורית 102 מושב חגור מיקוד: 4587000.

(3) כתובת: נתן ילין מור 6 תל אביב.

(4) כתובת: רחוב היוזמה 2 טירת כרמל.

(5) כתובת: רח' תל חי 6 נתניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת שני בניינים, שינוי בקו בניין, שינוי בינוי, תוספת יח"ד וזכויות בהתאמה. הקמת 2 כיתות גן ילדים בקומת הקרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

- א. שינוי לבינוי בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק.
- ב. שינוי בדבר גובהם של בניינים ומספר קומות עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
- ג. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
- ד. תוספת 32 יח"ד ל-120 יח"ד מאושרות, סה"כ 152 יח"ד, לפי סעיף 62 א (א) (8) לחוק.
- ה. הגדלת שטחים עיקריים עיליים ב- 500 מ"ר עיקרי שלא עולים על 20% משטח המגרש עפ"י סעיף 62 א (א) (16) לחוק.
- ו. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י סעיף 62 א (א) (8) לחוק.
- ז. הוספת שימוש לגן ילדים, במגרש המיועד למגורים עפ"י סעיף 62 א (א) (13) לחוק.
- ח. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	3
דרך מאושרת	824

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	3
חורשה לעקירה	מגורים ד'	3

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	45.22	0.86
מגורים מיוחד רב קומות	5,227	99.14
סה"כ	5,272.22	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	45.22	0.86
מגורים ד'	5,201.31	99.14
סה"כ	5,246.53	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. שתי כיתות גן ילדים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. תמהיל הדירות יכלול לפחות 6 יח"ד קטנות בגודל כ-75 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד. יתר יח"ד יהיו בשטח ממוצע של כ-110 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>ב. קומת הקרקע:</p> <p>(1) גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' נטו.</p> <p>(2) מחסנים לדיירים: תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ו/או בקומות המגורים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד ובגובה שלא יעלה על 2.4 מ' נטו.</p> <p>(3) לא יותרו דירות גן ו/או מגורים בקומת הקרקע.</p> <p>(4) שירותי פנאי יותרו בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>(5) בקומת הקרקע בבניין הדרומי יתוכננו שתי כיתות גן ילדים.</p> <p>(6) לגני הילדים תוצמד חצר כנדרש בתחום המגרש ועפ"י התקן. הכניסה לגנים תהיה דרך החצר ומכיוון הרחוב.</p> <p>ג. גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.5 מ' ברוטו.</p> <p>ד. גובה קומת פנטהאוז עד 4 מ' ברוטו.</p> <p>ה. מרתפים:</p> <p>(1) תותר הקמת מרתפים לחנייה בכל שטח המגרש ובתנאי מתן פתרון לחלחול עפ"י סעיף ניהול מי נגר.</p> <p>(2) שימושים: המרתפים ישמשו לחנייה ולשימושים נוספים כגון מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים לרבות חדר טרפו שייבנה במרתף או בתת הקרקע בתחום גבול המגרש.</p> <p>(3) גובה המרתף העליון יונמד בכ-1 מ' באזורים המיועדים לגינון דשא ושיחים, ובכ-1.5 מ' באזורים בהם יינטעו עצים בוגרים.</p> <p>ו. גינון: שטח מגוון, נקי ממעברים, מיסעות וחניות, לכל הפחות כ-30% משטח המגרש.</p> <p>ז. חומרי גמר: הבניינים ייבנו בסטנדרט גבוה תוך שימוש בחומרים כמו שיש, אבן, זכוכית, אלומיניום או חומר אחר באישור מה"ע.</p> <p>ח. לא תותר חניה עלית, למעט לחניות לגני הילדים.</p> <p>ט. יותרו 2 מבנים על החלקה.</p> <p>י. מבני ציבור:</p> <p>(1) תותר הקמת 2 כיתות גן ילדים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

4.1	מגורים ד'
	<p>(2) כיתות גן הילדים תמוקמנה במבנה הדרומי, בסמיכות לגבול המגרש, כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>(3) גובה קומת גני הילדים לא יעלה על גובה קומת הקרקע, יבנה כיחידה ומקשה אחת, ללא פיצול בקומות.</p> <p>(4) תתוכנן גישה/שביל נפרד לגני הילדים, מזה של המגורים.</p> <p>(5) שטחי הגינון והפיתוח של חצרות גני הילדים יגודרו ויופרדו משטח הגינון והפיתוח למגורים עם כניסה נפרדת, מונגשת ותואמת שימוש.</p> <p>(6) יש להתקין גג/מערכת הגנה מעל חצרות גני הילדים עפ"י תקן. יותר קירוי חצר גן הילדים עד גבולות המגרש.</p> <p>(7) במידת הצורך ועפ"י התכנון יש להוסיף זיקות הנאה בהתאם לתכנון המפורט שיוגש בעת בקשה להיתר בניה עבור גני הילדים על מנת להתיר גישה לשטחים המבונים.</p> <p>(8) לשטח הציבורי ייקבעו מספר מקומות חנייה לפי התקן של השימוש. מקומות החנייה יהיו עיליים.</p> <p>(9) השטח הציבורי והחניית ירשמו ע"ש עיריית נתניה לפי טבלת הקצאה.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>(1) מרחק בין מבנים יהיה לכל הפחות 28 מ'.</p> <p>(2) לא תותר סגירת מרפסות ולא ניתן להמיר שטחי מרפסות למגורים.</p> <p>(3) מעקה הגג יסתיר את המערכות הן על ידי אלמנטים אדריכליים בולטים בגובה ו/או הגבהת מעקה ו/או פרגולות. בכל מקרה הסתרות אלו לא יבלטו מקונטור הבניין. פתרונות אלו יאושרו על ידי מחלקת עיצוב העיר.</p> <p>(4) בגבולות המגרש שפונים לרחוב יש לבצע רצועה מגוננת ברוחב 5 מ', למעט רמפת ירידה למרתף בחזית הצפונית, למעט שבילי גישה לבניינים ולמעט רחוב אברהמס היהלומן שבו הרצועה תהיה ברוחב 4 מ'.</p> <p>(5) גדרות ומעקות ניתן למקם במרחק של 5 מ' מהמדרכה ולא בגבול המגרש עם הרחוב, למעט רמפת ירידה למרתף בחזית הצפונית ולמעט הגדר סביב חצר גני הילדים.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>גינון ונטיעות:</p> <p>(1) בתחום המגרש תחול חובת נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 5 מ"א חזית המגרש הראשית. הנטיעה תבוצע בתחום המגרש, במרווח שבין המבנה לבין הרחוב, או השטח המגונן. העץ יהיה בכיר (מס' 8 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות).</p> <p>(2) חברת אחזקה: כל השטחים המשותפים לרבות מרתף החניה, רחבות, מעברים וגינון יתוחזקו ע"י חברת אחזקה אשר תרכז את ניהולו באופן מרבי שיבטיח את שמירתם וניקיונם.</p> <p>(3) חלחול: יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש לצורך החדרה וחלחול טבעי של מי נגר.</p>



<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
ד	תנועה כניסת רכבים לחניה תהא מהרחוב הפנימי בלבד, דרך מס' 6 בתכנית נת/547/2.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך עפ"י הוראות החוק.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר ית"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
1800 (6)	(5)	(5)	(5)	(5)	3	24 (4)	87 (3)	152	8886 (2)	0	7800	14890 (1)	5227	3	מגורים ד'	מגורים ד'
												260 (7)	5227	3	מבנים ומוסדות ציבור להינוך	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם עד 200 מ"ר לשירותי פנאי.
- (2) בתנאי שתכסית קומות המרתף 85% לכל היותר ו-15% לפחות לחילוול מי נגר עילי.
- (3) כולל גג טכני.
- (4) קומת קרקע+22 קומות מגורים+גג טכני. קומת הקרקע במבנה הדרומי כוללת 2 כיתות גן ילדים עפ"י המפורט בסעיף 4.1.2 א (י).
- (5) לפי תשריט.
- (6) תותר הבלטת מרפסות בקווי בניין קדמיים עד 2 מ' או 40%, הקטן מבניהם..
- (7) תוצמד חצר בשטח המגרש בסך 350 מ"ר לפחות ועפ"י התקן.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאים לקליטת בקשה להיתר:
  - א. אישור מחלקת תנועה וחניה.
  - ב. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח הכוללת את הוראות הבינוי והפיתוח של ב/556/א+ב.
  - ג. אישור תצ"ר בוועדה המקומית.
  - ד. בבקשה להיתר יוטמע התכנון הסופי של הכבישים בסביבה.
  - ה. חתימה על הסכם או כתב התחייבות עם עיריית נתניה לבניית מעטפת מבנה הציבור, לרבות הצמדת חניות, זיקות הנאה, ככל ותידרשנה בהתאם לתכנון המפורט וכניסות נפרדות. על הסכם זה יחולו הוראות סעיף 4.1.2 א (י) בהוראות התכנית.
  - ו. תנאי לקליטת בקשה יהיה סימון כל שטחי הציבור כולל החניות וזיקות ההנאה כמפורט בהוראות התכנית ובהסכם, לאישור מחלקת מבני ציבור.
  - ז. רישום הערה על תקנה 27 להבטחת קיום הוראות ההסכם עם עיריית נתניה, לרבות ההצמדות.
  - ח. הוכחת רישום הערה על תקנה 27 לטובת העירייה, לעניין שטחי הציבור.
2. תנאים לבקרת תכן:
  - א. אישור איכות הסביבה לעניין: בניה ירוקה, מטרדי רוחות, עודפי עפר ונספח פסולת.
  - ב. אישור פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבנייה.
  - ג. תנאי לבקרת תכן למבנה המגורים הינו חתימה על הסכם להקצאת מעטפת גני הילדים ומסירתה לעיריית נתניה בהתאם להוראות תכנית זו, בין היזם לבין עיריית נתניה, בנוסח אשר יוסכם בין היזם לבין עיריית נתניה או לחילופין המצאת התחייבות היזם לעיריית נתניה להקצאת מעטפת גן ילדים ומסירתה לעיריית נתניה בהתאם להוראות תכנית זו בנוסח שיוסכם בין היזם לבין עיריית נתניה. בנוסף לכל אחת מן החלופות הנ"ל, רישום הערה על תקנה 27 בגין ההסכם או ההתחייבות דנן.
  - ד. תנאי לבקרת תכן למבנה המגורים הינו רישום הערה בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, על התחייבות להקצאת שטחים ציבוריים, לרבות הקצאת גני הילדים, החצר והחניות וזאת עד למועד הרישום בפועל של שטחי הציבור על שם עיריית נתניה ורישום זיקות ההנאה בהתאם לתכנון.
3. רישום הערת אזהרה על תקנה 27 להבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית נתניה.
4. ביצוע דרך מס' 6 מרחוב בן שלום עובדיה ועד לגבול המערבי של מגרש מס' 3.
5. הרחבת רחוב אברהמס היהלומן בקטע הקיים שבין שדרות בנימין לרחוב בן שלום עובדיה.
6. התחייבות להצמדת כל המחסנים ליח"ד.

### 6.2

#### חניה

- א. תקן החניה יהיה עפ"י התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. כל מקומות החניה יהיו תת קרקעיים, לא תותר חניה עילית, למעט גני הילדים.
- ג. חניות לאופניים ואופנועיים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה, ניתן יהיה למקם עד 10%

<p><b>6.2 חניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>מחניות האופניים בחצר מחוץ למבנה כחלק מהפיתוח. ד. גובה המרתף באזור חנייה לרכב נכה גבוה לא יפחת מ' 2.45 מ' נטו.</p>	
<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>המבנה יעמוד בתקן ישראלי לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה.</p>	
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>התכנית חלה באזור רגישות א' עפ"י תמ"א 34 ב/4. באזור זה יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. שטחים אלו יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון חלוקי נחל, חצץ וכו').</p>	
<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>1. הוראות באשר לעצים המסומנים לשימור:  א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.  ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.  ג. כל פיתוח או שימוש הסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו לענפיו ולצמרתו, ייעשה בזהירות רבה תוך התחשבות לצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.  ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עצים בוגרים שסווגו כעצים לשימור לסיווג אחר, לעת הגשה להיתר בניה או במהלך הביצוע, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור פקיד היערות.</p> <p>2. הוראות באשר לעצים המסומנים להעתקה:  א. העצים המסומנים להעתקה ייעתקו לתוך המתחם או בקרבתו בתאום ואישור העירייה.  ב. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה במגרש בו סומן עץ להעתקה, יצורף מפרט טכני בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י יועץ אגרונומי מומחה.  ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות יועץ אגרונומי מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של המומחה שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:  א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.  ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש.</p>	
<p><b>6.6 סטיה ניכרת</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>ביטול שטחי מבני הציבור, פיצול שטחי מבני הציבור, יהוו סטייה ניכרת כמוגדר בהוראות</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



<p><b>6.6 סטיה ניכרת</b></p>	<p>6.6</p>
<p>החוק.</p>	
<p><b>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>א. תנאי להיתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	<p>6.7</p>
<p><b>6.8 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יופרשו במסגרת הוראות התכנית וטבלת ההקצאה מתוכה. רישום השטחים על שם עיריית נתניה ותפיסת החזקה בהם תעשה בהתאם לדין.</p> <p>ב. השטחים המיועדים לבניה לציבור בתוך המבנה הדרומי בקומת הקרקע וחצרות גני הילדים המוצמדות אליהם, ירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף לאחר השלמת הבניה. כמו כן, עד לרישום הבעלות כאמור, טרם סיום הבניה, תירשם הערה על תקנה 27 להבטחת רישום השטח הבנוי כאמור בבעלות עיריית נתניה בעת רישום הבית המשותף.</p>	<p>6.8</p>
<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>א. הגשת הסכם חתום עם חברת אחזקה לניהול בניינים.</p> <p>ב. אישור פיקוח על הבניה על התקנת רמזורים במרתפי חניה ובכניסה לחניה ובדיקת הפעלתם ותקינותם בהתאם להנחיות להתקנת רמזורים, ככל שידרשו רמזורים במרתפי חניה.</p> <p>ג. רישום התצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>ד. סיום פיתוח וביצוע זיקות הנאה לציבור בתחום המגרש לצורך גני הילדים.</p> <p>ה. תנאי לאכלוס המבנה יהיה בניית כל מעטפת מבני הציבור וההצמדות עפ"י ההסכם עם העירייה ועפ"י היתר הבניה, וזאת לאישור מחלקת הפיקוח.</p> <p>ו. רישום שטחי הציבור ע"ש עיריית נתניה. ככל ולא יתאפשר רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה, תימסר ערבות בנקאית עבור רישום שטחים אלה בלשכת רשם המקרקעין.</p>	<p>6.9</p>
<p><b>6.10 תשתיות</b></p> <p>א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.</p> <p>ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיוצ"ב.</p>	<p>6.10</p>
<p><b>6.11 זיקת הנאה</b></p> <p>ככל שיידרש, זיקות הנאה לציבור בתחום המגרש יירשמו בלשכת רישום המקרקעין במעמד רישום התצ"ר. עד לרישום הבעלות תירשם הערה על תקנה 27 בהתאם לסעיף 6.1 (3).</p>	<p>6.11</p>
<p><b>6.12 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 מ"ק עודפי עפר תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי ההובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.</p> <p>ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל</p>	<p>6.12</p>

<b>6.12</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור באון במתקנים סגורים במידת האפשר.

<b>6.13</b>	<b>היטל השבחה</b>
	על התכנית יחול היטל השבחה כחוק.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר הבניה הראשון יהיה לבניית המבנה הדרומי עם גני הילדים, או שני הבניינים יחדיו.	

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מיידי
-------





**טבלת הקצאה בהסכמת בעלים**

מצב יוצא							מצב נכנס				נתוני המקרקעין					
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	בחלק במגרש בשבר	החלק במ"ר	שטח המגרש במ"ר	ייעוד המגרש	מס' מגרש התמורה	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	ייעוד החלקה	החלקים בבעלות	מס' ת.ז. / מס' תאגיד	שם הבעלים הרשום	השטח בתכנית	שטח החלקה הרשום	חלקה	גוש	מס"ד
		5168/5227	5,168	5,227	מגורים ד	3	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום על כל הבעלים, בשלמות	מגורים מיוחד רב קומות	1	510609761	אשדר חברה לבניה בע"מ	5,227	5,227	116	8249	1
		59/5227	59	5,227	מבנים ומוסדות ציבור	3					עיריית נתניה					2
		1	45.2	45.2	דרך	824		דרך	1		עיריית נתניה	45.2	1,789	119	8249	3
			<b>5,272</b>									<b>5,272</b>				<b>סיכום</b>

**הערה:**

ההקצאה במגרש מס' 3 לעיריית נתניה מתחת לקו, הינה בגין זכויות הבנייה של 260 מ"ר מצב"ר במגרש מס' 3. החלק המוקצה בקרקע מהווה 1.13% משטח מגרש מס' 3, המשקף את החלק היחסי של זכויות הבנייה למצב"ר ביחס לכלל זכויות הבנייה במגרש מס' 3 (260/22,950). יתרת זכויות הבנייה הסחירות במגרש מס' 3 (זכויות למגורים) מוקצות לבעלי הזכויות במצב הנכנס (אשדר חברה לבניה בע"מ), מעל לקו, עפ"י שוויים היחסי.





נת/מק/547/2 - טבלת זכויות מצב מאושר											
הערות	קווי בניין			שטחי בניה (מ"ר)			מס' קומות (הערה א)	מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש	יעוד
	אחורי	צדדי	קדמי *	שרות	עיקרי (הערות ב,ג)	קומה					
א) תותר בניית חדרים על הגג ב) תותר תוספת של 250 מ"ר לשירותי פנאי ג) תותר תוספת של 15 מ"ר שטח עיקרי למרפסת ליח"ד	0	0	0	5035		תת קרקעי	32	120	5135	3	מגורים מיוחד רב קומות
		5 (מערב)	5 (מזרח ודרום) 70 צפון	7800	14400	עילי	ע"ע +גג טכני				
* תותר הבלטת מרפסות בקווי בנין קדמיים ואחוריים עד 2.5 מ' מעבר לקו הבניין											

